




altereo
veilleur d'intelligences environnementales

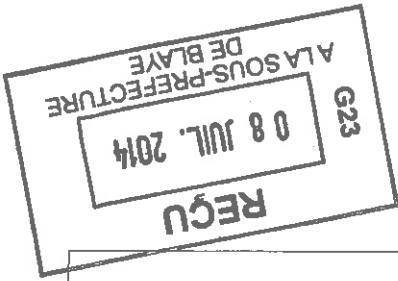
G2C environnement Délégation Urbanisme Sud-Ouest
26 chemin de Fondeyre
31200 TOULOUSE
Tél : 05 61 73 70 50 / fax : 05 61 73 70 59
e-mail : toulouse@g2c.fr

COMMUNE DE GENERAC
DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIÈCE N°2 : P.A.D.D.

| | |
|---|--------------------------|
| P.L.U DE LA COMMUNE DE GENERAC PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES | |
| ARRETE LE 15 AVRIL 2013 | APPROUVE LE 20 JUIN 2014 |
| Signature et cachet de la Mairie | |
|  | |



Identification du document

| | | |
|-------------------|---|--|
| Élément | | |
| Titre du document | Plan local d'urbanisme projet d'aménagement et de développement durable | |
| Nom du fichier | PADD | |
| Version | ARRET | |
| Rédacteur | CEB/ANL | |
| Vérificateur | ANL/AGD | |
| Chef d'agence | ANL | |

PREAMBULE

QU'EST-CE QU'UN PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE

DEVELOPPEMENT DURABLES ?

Le Projet d'Aménagement et de développement durables (P.A.D.D.) est un document obligatoire nouveau, institué par la loi "Solidarité et Renouvellement Urbains" (dite loi S.R.U. du 13 décembre 2000) et complémentaire du règlement et du rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.).

Son contenu a été modifié par la loi du 2 juillet 2003 relative à l'Urbanisme et l'Habitat (Loi n°2003-590; J.O. 03/07/03) dont l'article 12 précise que les P.L.U. "comportent un projet d'aménagement et de développement durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune".

Par ailleurs, les P.L.U. "peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restituer ou aménager".

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables a pour vocation de définir les orientations générales de la politique urbaine dans le respect des objectifs généraux fixés par les articles L.110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme. Il expose l'expression politique de la volonté municipale d'aménagement et d'urbanisme pour les années à venir, s'efforçant d'apporter des réponses aux problèmes soulevés dans le diagnostic et l'analyse de l'état initial de l'environnement de la commune.

OBJECTIFS ET ENJEUX DU PLU DE GÉNÉRAC

Le diagnostic territorial a permis de cerner l'ensemble des enjeux concernant le territoire communal. Ainsi, ont été mis en évidence :

Les atouts communaux qu'il convient de préserver, de valoriser ou de renforcer

- une bonne situation géographique, à proximité des axes de circulation RD 137, RD 937, l'A10 et à une vingtaine de kilomètres des pôles urbains environnants (Blaye, St Savin, St André de Cubzac, Braud St Louis, Bordeaux),
- une croissance démographique continue depuis 1975, avec une accélération depuis les années 90, une attractivité, notamment de populations actives, due à la proximité des pôles d'emploi (solde migratoire positif),
- une part importante des 40-59 ans,
- un parc de logements en croissance continue depuis 1968,
- une offre artisanale à conforter,
- une offre en équipements scolaire satisfaisante,
- un cadre de vie agréable et attractif, des paysages riches et diversifiés,
- un patrimoine naturel et bâti à préserver,
- une activité agricole de qualité à préserver.

Les contraintes et dysfonctionnements qu'il s'agit d'intégrer ou de résoudre

- un parc de logement peu diversifié, inadapté à la structure des populations existantes et futures (un déficit en logements locatifs pour des "petits ménages" de plus en plus nombreux),
- peu de logements sociaux,
- un vieillissement de la population et un solde naturel négatif,
- une dépendance aux territoires voisins en terme économique,
- la nécessaire sécurisation de la traversée du bourg le long de la RD137,
- des espaces publics à valoriser et à relier,
- des transports en commun peu flexibles, une dépendance vis à vis des territoires voisins,
- une défense incendie à améliorer,
- un territoire physique relativement contraignant : certaines zones sont concernées par le risque feu de forêt.

2. PROJET DE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE

Le projet urbain de la commune résulte de la volonté municipale de s'appuyer sur ses atouts et ses richesses et d'en réduire les dysfonctionnements, afin d'organiser et de contrôler son développement.

La réalisation du PADU doit permettre à la commune de Gênerac de mieux affirmer son projet urbain mais aussi naturel. C'est l'occasion de conforter et superposer les ambitions des élus, les attentes de la population et d'intégrer les grands enjeux de développement durable sur le territoire communal.

Le PLU doit définir les perspectives d'évolution et d'aménagement de la commune, tant pour les espaces urbanisés ou à urbaniser, que pour l'environnement naturel et les paysages, dans le cadre d'une identité affirmée autour de la nature sauvage et cultivée.

Ainsi, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables communal s'organise autour de 2 axes :

Axe 1 – Renforcer la vie locale et l'attractivité de la commune

Axe 2 - Offrir un cadre de vie de qualité aux habitants de Gênerac

AXE 1 : RENFORCER LA VIE LOCALE ET L'ATTRACTIVITÉ DE LA COMMUNE

Objectif 1 : Mettre en place une politique de l'habitat en cohérence avec les objectifs de croissance démographique et l'équilibre structurel de la population

OBJECTIFS DEMOGRAPHIQUES ET BESOINS EN LOGEMENTS DE LA COMMUNE

| | | |
|---|--|---|
| HYPOTHESE : DEVELOPEMENT INTERMEDIAIRE | POPULATION EN 2020 | |
| | <p>Calcul de la population en 2020 : Taux de variation annuel entre 1999 et 2006: 1,90% Soit, 563 (population 2006) x 1,301 (soit 1,90%/an pendant 14 ans) = 733 personnes en 2020 Soit 170 habitants de plus qu'en 2006</p> | |
| | BESOIN EN LOGEMENT D'ICI 2025 EN FONCTION DE L'OBJECTIF DE POPULATION | |
| | <p>Besoin en logement induit : -hypothèse 1 : 170/2,5 pers/logement = 68 logements - hypothèse 2 : 170/2,4 pers/logement = 70 logements</p> <p>Prise en compte des 4 phénomènes de consommation des logements : Entre 8 et 18 logements nécessaires pour maintenir la population Nombre de logements construits depuis 2006 (nombre 2012): 29 Besoin en logement d'ici 2020: Entre 47 et 59 logements doivent être construits soit observer un rythme entre 6 à 7 nouveaux logements/an.</p> | FONCIER <small>(Principe de travail : 10 LOGEMENTS A L'HECTARE)</small> |
| | Entre 4,7 et 5,9 hectares | |

OBJECTIFS COMMUNAUX

- Offrir un parc de logement diversifié** permettant de répondre aux besoins des populations existantes et projetées :
- en permettant l'**accès à la propriété** pour la population, notamment par l'ouverture à l'urbanisation en lot libre au niveau du bourg de Générac et des hameaux structurants
 - en confortant et développant le parc de logement locatif à travers la rénovation du bâti existant afin d'attirer de nouvelles populations sur le territoire, notamment les plus jeunes
 - en répondant aux besoins des personnes âgées par la création d'un parc de logement seniors au niveau du village des Drouillards ou les Trujeaux.

Objectif 2 : Offrir des équipements répondant aux besoins de la population

| | |
|---|--|
| BESAIN EN EQUIPEMENTS SCOLAIRES SUR LA BASE DES BESOINS EN LOGEMENTS | Entre 12 et 15 élèves maternelle et entre 16 et 20 élèves élémentaire supplémentaires (base 0,25 et 0,35 élèves/logements), soit respectivement au moins une classe supplémentaire |
| BESAIN EN EQUIPEMENTS PETITE ENFANCE SUR LA BASE DES BESOINS EN LOGEMENTS | 1 place en crèche à prévoir |
| BESAIN EN EQUIPEMENTS SPORTIFS / DE LOISIRS SUR LA BASE DES BESOINS EN LOGEMENTS | Entre 2 et 3 places supplémentaires en centre de loisirs 1 aire de jeu à prévoir |

OBJECTIFS COMMUNAUX

- Maintenir et développer les équipements existants notamment en prévoyant à terme une extension de l'école et des équipements périscolaire
- Rationaliser les extensions de réseaux en privilégiant une extension de l'urbanisation dans la continuité du bourg et des villages correctement desservis
- Anticiper l'extension du cimetière au niveau du bourg de Générac
- Veiller à la desserte en réseaux numériques et privilégier le développement urbain en fonction de cette desserte

Objectif 3 : Renforcer l'attractivité économique de la commune

OBJECTIFS COMMUNAUX

Permettre le maintien et l'évolution de l'activité artisanale en milieu urbain ou péri urbain sous réserve de sa compatibilité avec l'environnement bâti

Assurer le maintien et la pérennité de l'activité agricole en tant qu'activité économique et permettre la diversification de cette dernière : activité commerciale (local de vente de produit du terroir, ...) et touristique (gîtes, camping à la ferme, ...)

Développer l'offre touristique :

- en mettant en valeur des éléments du patrimoine local,
- en maintenant et développant le réseaux de cheminements de randonnées,
- en permettant la reconversion des bâtiments agricoles remarquables sur le plan architectural sans compromettre l'activité agricole : création de gîtes, camping à la ferme, dégustation de vins et produits du terroirs, ...
- en prenant en compte les projets d'hébergement touristique : gîtes ; chambres d'hôtes, ...

AXE 2 : OFFRIR UN CADRE DE VIE DE QUALITÉ AUX HABITANTS DE GÉNERAC

Objectif 1 : Assurer un développement maîtrisé et harmonieux de l'urbanisation

OBJECTIFS COMMUNAUX

Anticiper le développement communal en phasant le développement de l'urbanisation notamment en fonction de la capacité des réseaux existants (eau, électricité et réseaux numériques).

Définir clairement les limites de l'urbanisation au niveau du bourg de Générac et des villages en prenant en compte la topographie, le potentiel agronomique des terres, les corridors biologiques et la sensibilité paysagère des lieux.

Limiter la consommation d'espaces agricoles en intensifiant l'urbanisation uniquement à l'intérieur et en périphérie immédiate du bourg et des villages structurants.

Conforter les 3 principaux pôles de vie de la commune : Le bourg, Les Drouillards et Ragonneau. Ce développement urbain se réalisera principalement au coup par coup à l'intérieur des dents creuses présentes au cœur de ces villages ou en périphérie immédiate.

Permettre un développement ponctuel et raisonné de l'urbanisation au niveau des villages de Bret, Bourdillas, L'houmeil, Barail Caillau

Préserver de toute urbanisation les villages fortement identitaires et les villages ou hameaux à vocation agricole : La font des Loges, Le Prat, Lussier, Bois d'Ollé,...

Prendre en compte l'identité architecturale et la composition urbaine du bourg et des villages dans tous projets de développement urbain :

- En mettant en place des prescriptions architecturales et urbanistiques précises permettant de gérer la couleur des futures constructions, le type de matériaux, la hauteur, l'implantation et les formes des futures constructions

- En évitant toute urbanisation de second rideau
- En prenant en compte la sensibilité paysagère des lieux
- En identifiant et en préservant les éléments du paysage et du patrimoine remarquables : parc et marronniers aux Drouillards, murs en pierre remarquables, ...

traiter les franges urbaines afin d'assurer une intégration optimale du bourg avec ses espaces naturels et agricoles environnants notamment en préservant des espaces inconstructibles entre l'activité agricole et l'habitat, entre les espaces naturels et l'habitat

S'inscrire dans une démarche de développement durable par la mise en place d'une réglementation favorisant les opérations « durables »

Objectif 2 : Organiser et améliorer les déplacements

OBJECTIFS COMMUNAUX

Assurer l'interconnexion entre les différents pôles d'intérêt du bourg et les futurs quartiers notamment en favorisant le maillage et le bouclage des axes de circulation

Développer les modes de déplacements doux

- en favorisant les liaisons piétonnes et vélos entre les différents villages et centres d'intérêt communaux
- en maintenant et développant les chemins de randonnée à l'échelle de la commune et au delà

Recréer du lien social :

- en poursuivant la requalification des espaces publics à l'intérieur des différents hameaux et villages de la commune
- en reconfigurant l'esplanade devant la mairie comme une centralité forte à l'intérieur du bourg et de la commune et en y aménageant des équipements de loisirs et de sports...

Objectif 3 : Valoriser et préserver les espaces naturels et les paysages

OBJECTIFS COMMUNAUX

Préserver la trame verte et bleue en s'appuyant sur la présence d'espaces naturels remarquables : vallons des ruisseaux de Bret, Bourdillas et de Bouscade et leurs nombreuses zones humides, mares et points d'eau.

Favoriser la biodiversité en identifiant et préservant les corridors écologiques (haie, bosquets, boisements, ...) et les espaces sensibles sur le plan faunistique et floristique.

Mettre en exergue l'identité viticole et naturelle de la commune :

- en valorisant l'image viticole du territoire : préservation des vignes en périphérie des bourgs de Générac et des Drouillards, réhabilitation du petit patrimoine lié à l'activité viticole, préservation et entretien des chemins ruraux.
- en valorisant les paysages naturels de la commune et notamment les paysages remarquables des vallées et vallons mais également les vastes espaces boisés présents sur la partie nord et est de la commune : mise en valeur des points de vues sur ces paysages naturels, mise en valeur des éléments identitaires (arbres remarquables, haies, bosquets, ...) et valorisation et entretien des chemins ruraux
- en redécouvrant le territoire par le biais des chemins ruraux existants et en aménageant des espaces de rencontre, de découverte du patrimoine local.

Prendre en compte les risques naturels et technologiques :

- en évitant d'urbaniser à proximité immédiate des boisements (prise en compte d'une bande inconstructible de 15m minimum) et en préservant les vallons et zones humides de toute urbanisation
- en prenant en compte les risques et nuisances liés au passage des différentes RD et notamment les RD 252 et RD 137.
- En respectant des reculs d'implantations au regard des ICPE présente sur le territoire communal

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100